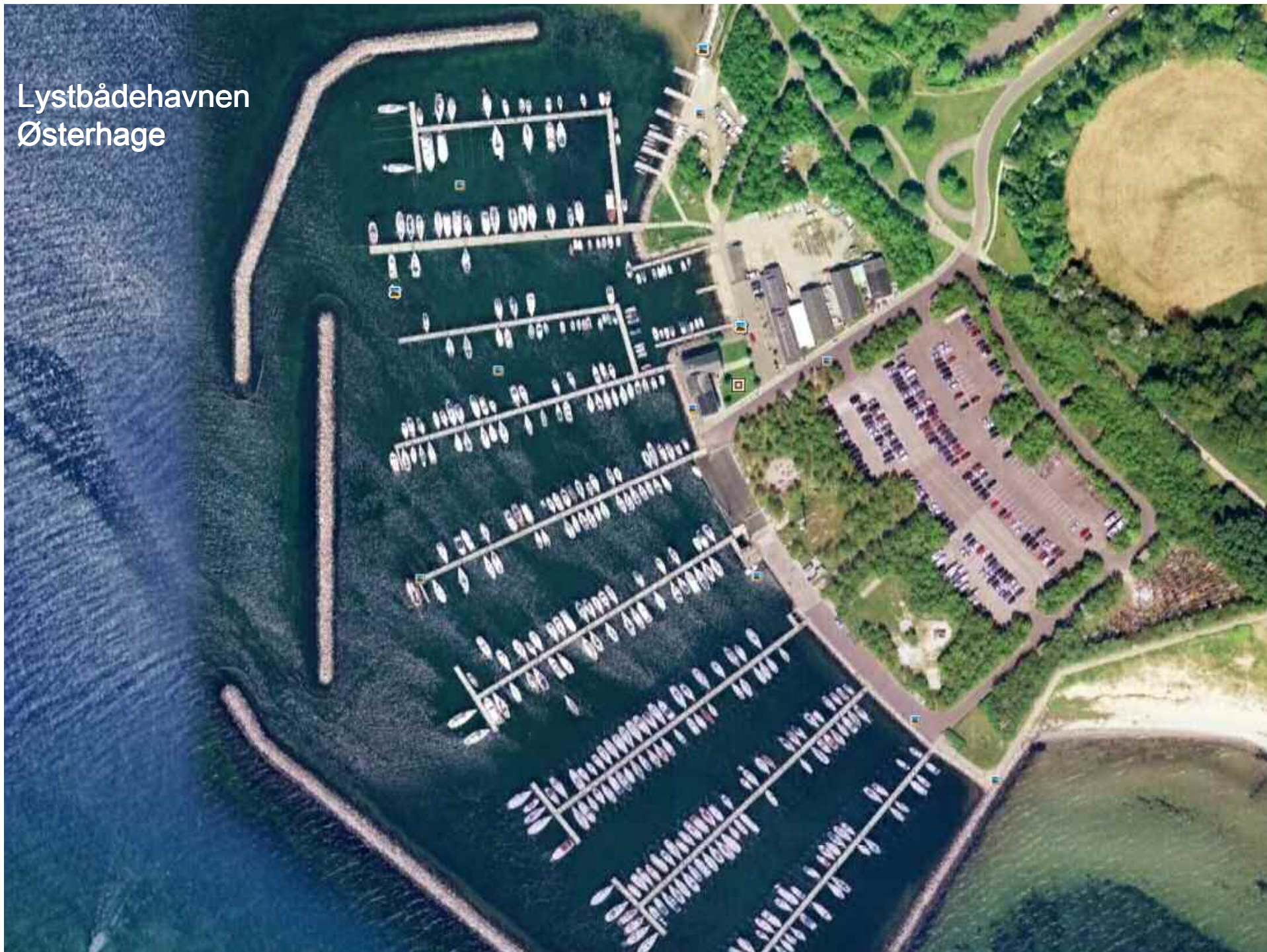


Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Velkommen til alle bådpladslejere

Lystbådehavnen
Østerhage



Formål med mødet. Vi skal have:

- En baggrund og status – hvor står vi i dag
- En dialog om vore muligheder
- En vejledende tilkendegivelse fra jer, bådpladslejere om hvilken retning vi skal gå

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |



Kommunens motivation for afhændelse

Peter Hansen, Fmd. Teknik & Miljø

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|--|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |



Kommunens proces

Inge Olsen, Dir. Teknik & Miljø

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Præsentation af Referencegruppe på tværs af klubberne:

- **Poul R. Fedders,** formand SYC
- **Jes Graversen,** tidligere formand SSM
- **Søren Wrang,** næstformand SYC
- **Povl Schrøder,** SYC'er og advokat
- **Ole Skovgaard-Simonsen,** SYC'er og statsaut. revisor
- Søren Hoppe, tidligere formand SSM
- Kurt Andersen, tidligere formand SYC
- Erik Urth, tidligere formand SYC
- Knud Erik Christensen, SSM'er og tidligere havnemester
- Flemming Clausen, tidligere kasserer SYC
- Michael Hampen, kasserer SYC
- Hardy Nielsen, SYC'er
- Trompe Kistrup, tidligere formand SSF

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Forhandlingsforløbet i store træk:

- Midt 2010 Kommunen meddeler klubberne, at kommunen ønsker at sælge LBH
- Efterår 2010 SFF, SSM og SYC går sammen og stifter en Referencegruppe til at føre dialogen med kommunen
- Jan 2011 Referencegruppen meddeler kommunen at man vil modarbejde overtagelse af ekstern investor, som alt andet lige:
- primært vil fokusere på højst mulig forrentning af investering
 - vil kræve højere priser med fokus på pengestærke brugere
 - vil kunne ødelægge LBH's folkelighed
 - vil kunne skade forenings- og sejlerlivet

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Forhandlingsforløbet i store træk:

- Jan 2011** Referencegruppen meddeler kommunen, at vi vil gå efter en overtagelse af bådpladslejerne
- Midt 2011** Kommunen opsiger samarbejdsaftalen (administrationsgrundlaget) med klubberne
Kommunen er efter udløb 31.12.2011 ikke bundet af prisaftaler med klubberne og deres medlemmer
- Jan-Feb 2011** Referencegruppen overbeviser kommunen om at havnen kan sælges til brugerne uden offentligt udbud.

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Forhandlingsforløbet i store træk:

- Feb-Nov 2011 Møder mellem forvaltning og Referencegruppen:
- Nyt driftsselskab ejet af bådpladslejerne udenom klubberne
 - Overtagelse af alle aktiver (moler, broer, bygninger m.v.) leje af grund/land (mere herom senere)

Forhandling i store træk:

Jul 2011	1 kr. for nettoaktiver samt 0,5 mill. kr./ år for leje af grund
Sep 2011	---"--- 0,75 mill. kr./ år ---"---
Nov 2011	---"--- 1,0 mill. kr./ år ---"---

Kommunens deltagelse i anlæg/renovering m.v. har ligeledes været i spil

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Status februar 2012:

Feb 2012 Referencegruppen kan ikke komme længere med kommunen vedr. overtagelse af LBH

Hertil kommer:

Kommunen hæver den årlige bådpladsafgift fra og med 2012

- F.eks. C Plads: 2.726 kr. stiger til 4.400 kr.
- Øvrige bådpladser stiger tilsvarende.

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Muligheder:

Feb 2012 Vore muligheder/valg nu ser således ud:

A. Nyt driftsselskab stiftet af bådpladslejerne overtager og driver LBH og lejer landareal

- I. Vi får kontrol med havnens drift og udvikling
- II. Vi kan selv kontrollere havneafgifter

B. Vi siger nej til kommunen:

- I. Kommunen beholder havnen – priserne stiger
- II. Kommunen sælger havnen til eksterne investorer – priserne stiger helt sikkert!

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Intentioner med LBH – ejet af brugerne

- 1) Bevare folkeligheden i LBH – "En havn for alle"
- 2) Bevare/forbedre rammer for sejlsport og foreningsliv
- 3) Sikre fri adgang til hele LBH –være åndehul for sejlere og byens borgere
- 4) Arbejde for at LBH bliver Danmarks bedste lystbådehavn
- 5) Sikre god service, gode toiletforhold, aktiviteter, restaurant og butiksliv
- 6) Arbejde sammen med erhverv og turisme
- 7) Arbejde sammen med Project Zero – være Danmarks første CO2 neutrale LBH
- 8) Være et stort aktiv for Sønderborg
- 9) Arbejde for brugernes interesser – og så vidt muligt holde priserne i ro på den lange bane

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Juridiske Aspekter

- 1) LBH er en kommunal havn med bådpladslejere, der har betalt indskud og løbende betaler leje for bådplads
 - Kommunen etablerede LBH i 1982, samlet pris kr. 15 mio.
 - Klubberne og bådpladslejerne dækkede del af finansieringen til søværts anlæg ved indskud og lån
- 2) Kommunen kan sælge til driftsselskab ejet af brugerne/bådpladslejerne uden offentligt udbud, jf. udbudsregler
- 3) Salgsgrundlag er godkendt af byrådet i december 2011

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Ide til ny ejerstruktur

- 1) Bådpladslejerne stifter et nyt andelsselskab (amba) som skal eje og stå for driften af LBH. Sejlklubberne (SSM, SFF og SYC) fortsætter nuværende aktiviteter.
- 2) Amba får til formål at drive og udvikle LBH til at blive Danmarks bedste lystbådehavn til glæde for sejlere, byens borgere, turister m.v.
- 3) Amba skal hvile i sig selv, evt. overskud anvendes til forbedringer i LBH

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Hovedvilkår for overdragelse

- 1) Amba overtager alle anlæg og aktiver (moler, broer, kaj anlæg, mastekraner, havnekontor, toiletbygning m.v.) for 1 kr.
- 2) Overtagelsen finder sted snarest muligt, indtil da driver kommunen havnen på midlertidig adm.aftale
- 3) Tilbagefaldspligt ved insolvens og forkøbsret til kommunen
- 4) Betingelse at mindst 2/3 af alle bådpladslejere går med i amba
- 5) Amba lejer landareal incl. P-pladser i 30 år med leje på kr. 1 mio./år, lejebetaling ultimo år (indeksreguleres og genforhandling ved udløb)
- 6) Eksisterende lejemål i LBH medfølger
- 7) Alle indtægter i overdragelsesåret tilfalder amba

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Amba - struktur

- Andelshaverne vælger formand og bestyrelse på generalforsamling
- Amba-bestyrelsen ansætter daglig ledelse og har ansvar for drift og udvikling, herunder størrelse af havneafgifter
- Amba nedsætter/deltager i relevante udvalg sammen med klubberne
- Bådpladslejere, der ikke er med i amba, får ingen indflydelse på drift og udvikling i LBH
- Øvrigt:
 - Åben for alle med bådplads i LBH og bopæl i Region Syd.
 - Begrænset hæftelse for andelshavere
 - Stemme pr. andelshaver (og ikke efter indskud)

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

... så i korthed – det I skal forholde jer til er:

- Sige JA:
- Og deltage i det nye amba for LBH
 - Få indflydelse på driften og fremtiden af LBH – prisudvikling osv.
 - Få stemmeret til valg af bestyrelse
- Sige NEJ:
- Risikere at der ikke er 2/3 flertal for at overtage LBH og dermed overlade videre forløb til kommunen
 - Stå udenfor selvom der et 2/3 flertal og amba'et bliver etableret:
 - Ingen indflydelse på driften af LBH og stemmeret til bestyrelse m.v.
 - Ved salg af bådpladslejemål – vil ny lejer være tvunget til at indgå medlemskab af amba'et

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|--|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Sønderborg Lystbådehavn (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

LBH – Økonomi Budget

	Regnskaber fra Sønderborg Kommune					Budgetter				
	2008 t.kr.	2009 t.kr.	2010 t.kr.	9/11 2011 t.kr.	Gns. 2008-10	2012 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.
Omsætning	3.360	3.421	3.208	3.278	3.330	3.730	3.842	3.958	4.076	4.199
Korrektion for salg bådpladser	-99	-49	-16	-66	-55					
Lønninger	-1.351	-733	-790	-635	-958	-805	-829	-854	-880	-906
Materialeudgifter	-192	-367	-485	-556	-348	-660	-680	-700	-721	-743
IT – inventar og materiel	-4	-20	0	-56	-8	-25	-26	-27	-27	-28
Omk. grund og bygninger	-777	-721	-780	-691	-759	-820	-845	-870	-896	-923
Overskud før anlægsudgifter	936	1.529	1.136	1.275	1.200	1.420	1.463	1.507	1.552	1.599
Anlægsinvesteringer	-284	-352	-1.504	0	-714	-420	-443	-466	-491	-516
Nettooverskud efter anlægsudgifter	652	1.177	-368	1.275	487	1.000	1.020	1.041	1.061	1.083
Betaling til Sønderborg Kommune						-1.000	-1.020	-1.041	-1.061	-1.083
Restoverskud						0	0	0	0	0

Samlede anlægsinvesteringer 2012 – 2016
i alt 2.366 t.kr.

ØKONOMI

	REGNSKABER FRA SØNDERBORG KOMMUNE				
	2008	2009	2010	9/11 2011	Gns.
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	2008-10
Omsætning	3.360	3.421	3.208	3.278	3.330
Korrektion for salg bådpladser	-99	-49	-16	-66	-55
Lønninger	-1.351	-733	-790	-635	-958
Materialeudgifter	-192	-367	-485	-556	-348
IT - inventar og materiel	-4	-20	0	-56	-8
Omk. grund og bygninger	-777	-721	-780	-691	-759
Overskud før anlægsudgifter	936	1.529	1.136	1.275	1.200
Anlægsinvesteringer	-284	-352	-1.504	0	-714
Nettooverskud efter anlægsudgifter	652	1.177	-368	1.275	487

ØKONOMI

	BUDGETTER				
	2012	2013	2014	2015	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Omsætning	3.730	3.842	3.958	4.076	4.199
Lønninger	-805	-829	-854	-880	-906
Materialeudgifter	-660	-680	-700	-721	-743
IT – inventar og materiel	-25	-26	-27	-27	-28
Omk. grund og bygninger	-820	-845	-870	-896	-923
Overskud før anlægsudgifter	1.420	1.463	1.507	1.552	1.599
Anlægsinvesteringer	-420	-443	-466	-491	-516
Nettooverskud efter anlægsudgifter	1.000	1.020	1.041	1.061	1.083
Betaling til Sønderborg Kommune	-1.000	-1.020	-1.041	-1.061	-1.083
Restoverskud	0	0	0	0	0

BUDGET 2012

SPECIFIKATIONER BUDGET 2012

kr.	9/11	BUDGET
	2011	2012
OMSÆTNING		
Afgift for liggepladser	886.719	850.000
Leje af bådpladser	572.848	550.000
Vinteroplægning	209.596	200.000
Gæsteliggepladser	1.435.464	1.430.000
Bad-afgift	79.008	80.000
Salg el	18.060	18.000
Forventede lejestigninger 2012		591.357
Salg af pladser	65.680	
Korrektion salg bådpladser	-65.680	
Leje af kiosk m.v.	10.971	11.000
	3.212.666	3.730.357

LØNNINGER

Formand/bestyrelse		-100.000
Havnemester		-400.000
Løsarbejdere		-150.000
Skøn sociale omkostninger		-130.000
Tjenestekørsel/beklædning m.v.		-25.000
	-634.602	-805.000

MATERIALEUDGIFTER

Maskiner	-14.462	-25.000
Broer og kajer	-409.583	-200.000
Administrationsudgifter	-26.639	-100.000
Kontorhold	-80.155	-75.000
Telefoni	-25.310	-25.000
Andre udgifter		-10.000
Udgifter til kortautomat		-25.000
Revision og bogføring		-50.000
Forsikringer - skøn		-150.000
	-556.149	-660.000

Forventede lejestigninger 2012

Plads	2011	2012 Stigning	Antal	Beløb
A-Plads	2058	3224	1166	2 2332
B-Plads	2119	3320	1201	204 245004
C-Plads	2181	3520	1339	141 188799
D-Plads	2248	3826	1578	44 69432
D-Plads(s)	2757	4622	1865	46 85790
			437	591357

BUDGET 2012

SPECIFIKATIONER BUDGET 2012

kr.

IT

Drift og vedligeholdelse - it-udstyr

9/11	BUDGET
2011	2.012

-56.089	-25.000
---------	---------

-56.089	-25.000
---------	---------

OMKOSTNINGER GRUND OG BYGNINGER

Indvendig vedligeholdelse

-7.120	-20.000
--------	---------

Teknisk vedligeholdelse

-128.776	-25.000
----------	---------

Vedligeholdelse udenomsarealer

-16.145	-50.000
---------	---------

Areal og pladser - inkl. rengøring

-130.754	-225.000
----------	----------

Ejendomsskatter

o Forudsættes betalt af kommunen

Renovation

-31.270	-100.000
---------	----------

El

-241.131	-250.000
----------	----------

Opvarmning

-30.134	-50.000
---------	---------

Vand

-105.732	-100.000
----------	----------

-691.062	-820.000
----------	----------

OVERSKUD FØR LEJE TIL KOMMUNEN

1.274.764	1.420.357
-----------	-----------

LEJE SØNDERBORG KUMMUNE

-1.000.000

HENSÆTTELSE INVESTERING/
VEDLIGEHOLDELSE

-420.357

NETTOOVERSKUD

1.274.764	0
-----------	---

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

... så i korthed hvordan ser økonomien ud:

Amba'et – driftsselskabet:

- Økonomien løber rundt – med de nye priser fra i år, 2012
- Vi kan betale kommunen hvad den forlanger (1 million kr./ år)
- Vi har endog plads til investeringer
- Vi har mulighed for at gøre det endnu bedre end kommunen

For bådpladslejerer:

- Skal ikke op med flere penge end i dag / nuværende situation

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Den videre proces:

1. Kommune og Ref.gruppe drøfter hovedvilkår og proces
2. Hensigtsaftale underskrives af Ref.gruppe og kommunen
3. Ref.gruppe afholder info-møde med bådpladsejere (d.d.)
4. Ref.gruppe udarbejder vedtægter og andre dokumenter i samarbejde med kommunen
5. Ref.gruppe indkalder alle bådpladslejere til stiftende generalforsamling
6. Bådpladsejere stifter nyt andelsselskab forudsat tilslutning fra 2/3 flertal og indgår opdateret bådpladslejeaftale
7. Kommunen og amba underskriver endelige kontrakter og amba køber LBH, hhv. lejer landarealer.

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Dagsorden:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) Velkomst, dagsorden og ordstyrer (Claus Plum) | Poul R. Fedders |
| 2) Kommunens motivation – afhændelse af LBH | Peter Hansen |
| 3) Kommunens proces – afhændelse af LBH | Inge Olsen |
| 4) Referencegruppens præsentation af: | |
| A. Forhandlingsforløb og status | Poul R. Fedders |
| B. Muligheder og intentioner | Poul R. Fedders |
| C. Pause | |
| D. Juridiske aspekter, ejerstruktur, overdragelse | Povl Schrøder |
| E. Økonomi | Ole Skovgaard-Simonsen |
| 5) Den videre proces | Povl Schrøder |
| 6) Afrunding og vejledende afstemning (pr. seddel) | Claus Plum |

Back-up Slides

Sønderborg Lystbådehavn, Østerhage (LBH)

"Overtagelse af brugerne"

Renovering:

- 1) Rest-renovering af 3 broer
 - 2) Renovering af badefaciliteter
 - 3) Uddybning af havnen (bliver løbende tilsandet)
 - 4) Bedre grillpladser - evt. med overdækning
 - 5) Bede med krydderurter ved grillplads
 - 6) Krabbebassin til børnene
 - 7) Vandbesparelsesforanstaltninger
 - 8) Flere hyggelokke - f.eks. som i Kerteminde
- ... på sigt
- 1) Solfangere på toiletbygning og mastehuse - vand og el
 - 2) Første CO2 neutrale lystbådehavn

Nye Tiltag, ide-liste

- 1) Bedre åbningstider på havnekontoret
- 2) Bedre kundebetjening
- 3) Øget samarbejde, f.eks. med Sønderborg Handel og Sønderborg Turistforening
 - Inkl. Danfoss Universe, Slottet, Dybbøl Mølle m.v.
- 4) Undersøgelse af mulighed for udleje af bådepladser til bådcharterfirma
- 5) Undersøgelse af muligheder for salg af friske fisk fra lokal fisker (for enden af en af broerne)
- 6) Samarbejde med nabohavne